



Penderfyniad Apêl

gan Helen Smith BA(Anrh) BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 27/10/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02903-C0W7M5

Cyfeiriad y safle: 11 Maesteg Gardens, Ton-teg, Pontypridd, CF38 1NE

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr Sam Jeffs a Miss Olivia Taylor yn erbyn penderfyniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. 23/0282/10, dyddiedig 13 Mawrth 2023, trwy hysbysiad dyddiedig 19 Mai 2023.
- Y datblygiad a gynigir yw trawsnewid llofft a chodi'r to i weddu iddo.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 11 Hydref 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Y Prif Faterion

2. Y prif faterion yw effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar:
 - i) gymeriad a golwg yr ardal; ac
 - ii) amodau byw meddianwyr Rhif 10 Maesteg Gardens, gan roi ystyriaeth arbennig i breifatrwydd.

Rhesymau

Cymeriad a golwg

3. Mae'r apêl yn ymwneud ag un hanner o bâr o anheddau â tho talcen slip o olwg a ffurf syml sydd wedi'u lleoli mewn safle amlwg ar dro yn y ffordd ac sy'n wynebu tuag at gyffordd Maesteg Gardens a Maesteg Crescent. Nodweddir y ddwy stryd gan barau tebyg o anheddau o ffurf ac oedran cyson, sy'n rhoi ymdeimlad cryf o unffurfiaeth i'r ardal.
4. Mae Polisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Rhondda Cynon Taf yn ceisio, ymhlith pethau eraill, cefnogi cynigion datblygu pan na fyddai graddfa, ffurf a dyluniad y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad a golwg y safle a'r ardal amgylchynol.

Mae Polisi AW 6 y CDLI yn ceisio cefnogi cynigion datblygu pan fyddant, ymhlith pethau eraill, o safon ddylunio uchel, yn briodol i'r cyd-destun lleol ac, yn achos estyniadau i adeiladau, yn adlewyrchu, yn ategu neu'n gwella ffurf, lleoliad, deunyddiau, manylion a chymeriad yr adeilad gwreiddiol, ei gwrtil a'r ardal ehangach. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) 'Canllaw Dylunio ar gyfer Datblygiad gan Ddeiliaid Tai' yn nodi bod cynyddu uchder y to i gynnwys estyniad llofft yn gallu amharu ar batrwm cyson o ddatblygiad. Mae'n cyngori y dylai unrhyw gynnig barchu goleddf ac arddull bresennol toeon yn yr ardal amgylchynol.

5. Byddai'r cynnig yn cynnwys estyniad ochr i'r to o'r ymyl i'r talcen yn cynnwys estyniad dormer mawr i oleddf cefn to'r annedd. Byddai uchder, lled a dyfnder yr estyniad yn ymestyn i fyny o'r bargodion ac yn meddiannu'r cyfan neu'r rhan fwyaf o oleddf estynedig y to cefn gyda tho bas iawn, bron yn wastad yn ymestyn o'r crib presennol. Am y rhesymau hyn, byddai'r cynnig yn ychwanegiad pendrwm, swmpus ac anghymesur a fyddai'n dominyddu plân y to cefn ac ni fyddai'n israddol i'r prif do. Ni fyddai ychwaith yn parchu unfurfiaeth gyffredinol toeon slip cymedrol syml yr anheddau yn ei gyd-destun, gan arwain at nodwedd anghydnaws yn weledol yn y strydlun.
6. O ystyried ei safle a'i ogwydd yn gysylltiedig â'r gyffordd, mae gweddau ochr a chefn eiddo'r apêl yn weladwy yn y strydlun. O ganlyniad, byddai'r effeithiau annerbyniol yr wyf wedi'u nodi yn amlwg. Er bod rhai estyniadau toeon o'r natur hon yn elwa o hawliau datblygu a ganiateir, nid yw hynny'n wir yn yr achos hwn ac felly rwyf wedi penderfynu ar yr apêl ar sail ei rhinweddau cynllunio.
7. Deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal, yn groes i bolisiau AW 5 ac AW 6 y CDLI a'r cyngor a amlinellir yn yr SPG.

Amodau byw

8. Mae gan eiddo'r apêl ardd gefn fach ac mae ei wedd gefn yn agos i'r ffin a rennir â Rhif 10 Maesteg Gardens (Rhif 10). Mae gardd gefn Rhif 9 Maesteg Gardens (Rhif 9) y tu hwnt i Rif 10.
9. Mae polisi AW 5 y CDLI yn ceisio, ymhlith pethau eraill, cefnogi cynigion datblygu lle na fyddai effaith arwyddocaol ar amwynderau meddianwyr cymdogol.
10. Mae'r ffaith bod eiddo'r apêl wedi'i leoli ar ongl letraws o ran Rhifau 9 a 10 yn atal edrych drosodd yn uniongyrchol ar eu gweddau cefn. Yn ogystal, o ystyried y pellteroedd, rwyf yn fodlon na fyddai unrhyw edrych drosodd annerbyniol ar ardd Rhif 9. Fodd bynnag, o ganlyniad i agosrwydd yr estyniad to i'r ffin a rennir, byddai'r ffenestr ystafell wely arfaethedig yn edrych yn uniongyrchol dros ardd gefn Rhif 10, gan amharu ar breifatrwydd meddianwyr yr eiddo hwnnw i raddau annerbyniol.
11. Cydnabyddaf fod rhywfaint o edrych drosodd eisoes o ffenestr ystafell wely'r llawr cyntaf yng ngwedd gefn yr annedd gynhaliol. Er hynny, byddai'r ffenestr arfaethedig yn y ddormer mewn safle uchel, a byddai lefel yr edrych drosodd ar ardd Rhif 10 yn fwy ymwithiol o lawer. Nodaf nad yw'r meddianwyr cymdogol wedi gwrthwynebu'r cynnig, ond ni fyddai hyn yn cyfiawnhau'r niwed a amlygwyd.
12. Deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr Rhif 10 o ran preifatrwydd, yn groes i bolisi AW 5 y CDLI.

Materion Eraill

13. Cydnabyddaf y rhesymau dros y datblygiad arfaethedig, sef darparu llety ychwanegol y mae angen amdano yn yr annedd, ond nid oes tystiolaeth mai cynllun yr apêl yw'r unig fodd o gyflawni'r nodau hyn. Byddai'r niwed yr wyf wedi'i amlygu yn sylweddol ac ni fyddai'n cael ei wrthbwysu gan yr ystyriaethau hyn.

Casgliad

14. Am y rhesymau a amlinellwyd uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, gwrthodir yr apêl.
15. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru i wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi'n lleoedd gwell fyth i fyw a gweithio ynddynt.

H Smith

AROLYGYDD